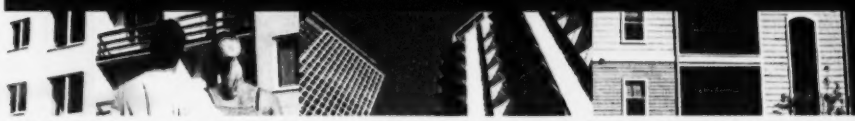
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
RMR de St. John's



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation de la région de St. John's était de 1,1 % en octobre 2010, comparativement à 0,9 % un an plus tôt.
- La conjoncture économique favorable a continué de soutenir la demande sur le marché locatif de St. John's en 2010.
- Le loyer moyen des logements de deux chambres était de 725 $ dans les trois zones de l'Enquête.
- C'est la zone 2 (St. John's Ouest) qui affichait le taux d'inoccupation le plus bas, 0,9%.

Figure 1

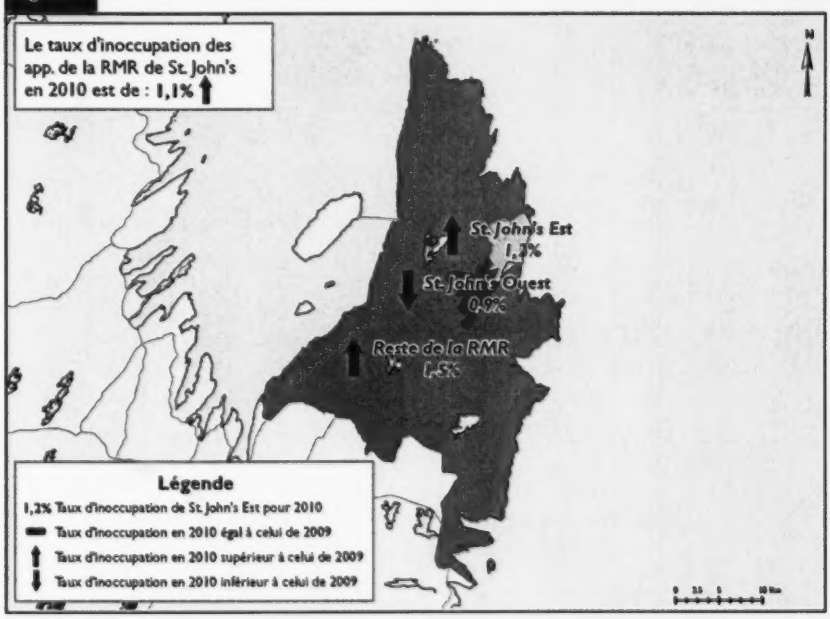


Table des matières

2 Le taux d'inoccupation de la région de St. John's reste bas

3 Le rythme de l'accession à la propriété est demeuré lent

4 Les jeunes sont un segment clé de la demande locative

5 La conjoncture économique favorable influe sur le marché locatif

5 Faibles taux de disponibilité

5 Perspectives pour 2011

6 Aperçu national

7 Carte de zone

9 Liste des tableaux

18 Méthode

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports de CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

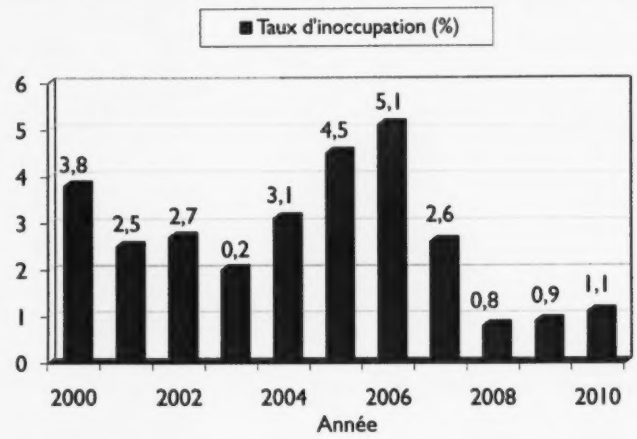
Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2

Évolution du taux d'inoccupation – RMR de St. John's



Source : SCHL

Le taux d'inoccupation de la région de St. John's reste bas

Dans l'ensemble de la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's, le taux d'inoccupation est demeuré bas en 2010. En fait, il a très peu évolué, ce qui est en bonne partie attribuable à la conjoncture économique favorable qui a régné dans l'agglomération. Malgré le fléchissement généralisé de l'activité dans le marché de l'habitation, le prix des logements a continué de s'accroître, ce qui a, une fois encore, rendu difficile l'accession à la propriété pour un certain nombre de ménages locataires.

L'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL pendant les deux premières semaines d'octobre a recensé 3 486 appartements d'initiative privée dans la RMR de St. John's. Seulement 39 d'entre eux étaient vacants, ce qui représente un taux d'inoccupation de 1,1 %, comparativement à 0,9 % en 2009.

Voici maintenant trois années consécutives que le taux tourne autour de 1 %.

Cette année, le taux d'inoccupation a été égal ou inférieur à 1,5 % dans chacune des zones de l'agglomération de St. John's. Le changement le plus marqué s'est produit dans la zone 3 (reste de la RMR), où le taux est monté de 0,3 %, en 2009, à 1,5 %. Dans St. John's Est (zone 1), il a aussi augmenté, passant de 0,9 % à 1,2 %. Dans St. John's Ouest (zone 2), il a un peu diminué et s'est établi à 0,9 %, comparativement à 1,0 % il y a un an.

À l'échelle régionale, la proportion de logements vacants est demeurée la plus élevée (2,5 %) dans la catégorie des studios et a été la plus faible (0,8 %) dans celle des appartements de une chambre. Les appartements de deux chambres affichaient pour leur part un taux d'inoccupation de 0,9% et ceux de trois chambres, de 2,2%.

En se basant sur un échantillon fixe, le loyer moyen de toutes les tailles d'appartements s'est accru dans l'ensemble de la région d'une année sur l'autre. Les pourcentages de variation suivants ont été calculés à partir d'un échantillon fixe composé d'immeubles visés par les deux éditions de l'Enquête (2008 et 2009). C'est le loyer moyen des appartements de deux chambres qui a le plus augmenté, soit de 8,9%; celui des appartements de une chambre a monté de 8,6%, celui des studios de 8,5% et celui des appartements de trois chambres de 6,6%. Le loyer moyen, toutes tailles de logements confondues, a enregistré une hausse de 8,6 %.

L'Enquête de 2010 a relevé les loyers moyens suivants : studios 565 $, appartements de une chambre 649 $, deux chambres 725 $ et trois chambres 761 $. Toutes tailles de logements confondues, le loyer moyen s'établissait à 691 $. L'augmentation des loyers moyens est une conséquence de la pression à la hausse que les bas taux d'inoccupation exercent sur les prix de location depuis 2008, ainsi que de l'accroissement des dépenses entraînées par l'exploitation et l'entretien des immeubles d'appartements.

Cette année encore, les promoteurs et les fiducies de placement immobilier ont boudé la construction de grands ensembles de logements locatifs. Le marché locatif local est aux prises avec cette situation depuis plus de vingt ans maintenant. Toutefois, la dynamique du marché a évolué : les ensembles appartenant à des sociétés ont tendance à se multiplier et les loyers, à augmenter rapidement. L'économie et le marché de l'habitation de St. John's stimulent de plus en plus l'intérêt des sociétés pour le marché locatif local et certaines ont fait l'acquisition d'immeubles d'appartements ces dernières années.

On s'attend à ce que ces sociétés se lancent, avec d'autres agents économiques, dans la construction de tels immeubles en 2011, puisque les loyers du marché des appartements neufs ont maintenant atteint un niveau qui rend davantage possible la réalisation de grands ensembles locatifs.

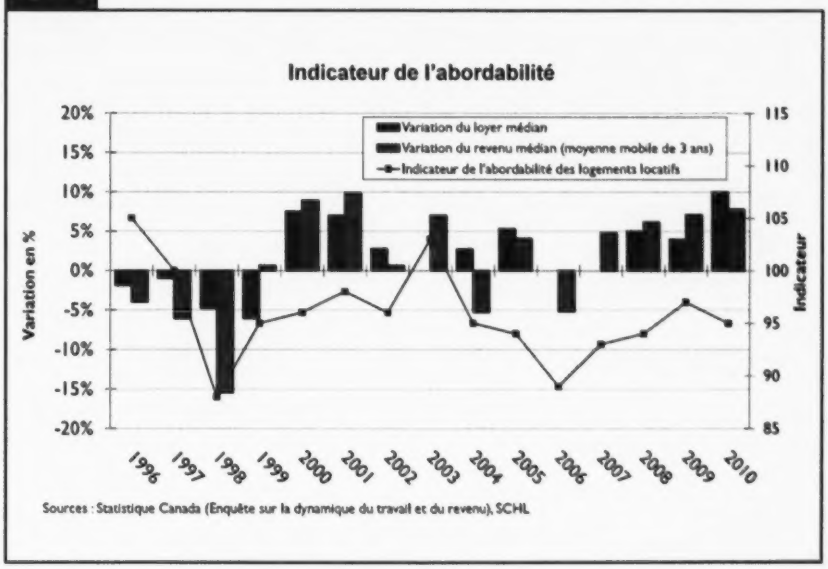
Traditionnellement, la conjoncture du marché locatif local dépend d'un certain nombre de facteurs. Ces derniers, qui influent soit sur la demande, soit sur l'offre, sont demeurés assez constants au fil des ans. Parmi les facteurs clés ayant une incidence sur la demande de logements locatifs figurent la conjoncture économique, la situation de l'emploi, la croissance démographique et le taux de propriétaires-occupants. Quant à l'offre sur le marché local, elle évolue en fonction des ajouts faits au parc locatif par la construction de logements ou la conversion de locaux existants en appartements. L'offre peut en outre se trouver diminuée lorsque des immeubles locatifs sont transformés en copropriétés ou en hôtels. Plus rarement, la démolition d'appartements pour permettre d'autres utilisations du terrain ou leur destruction par le feu ou par des catastrophes naturelles peuvent aussi réduire l'offre sur le marché locatif.

Dans le passé, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL se limitait aux immeubles comptant au moins trois appartements. Toutefois, la demande et l'offre dans ce segment subissent depuis toujours les effets de la concurrence exercée par le marché locatif secondaire (sur lequel la SCHL recueille de l'information depuis 2007). Ce marché comprend des maisons individuelles, des jumelés, des maisons en rangée, des duplex et d'autres habitations dont la plupart sont des logements accessoires. Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire les appartements des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour la location, les appartements en copropriété, les logements se trouvant dans des établissements ainsi que les habitations dont le type n'était pas identifié par l'Enquête. Le marché locatif secondaire a une assez grande importance dans la RMR de St. John's et il compte beaucoup de logements accessoires, qui sont en général des appartements en sous-sol situés dans des maisons de plain-pied à deux logements et des habitations à double accès. Le nombre de ménages occupant un logement locatif du marché secondaire dans l'agglomération de St. John's est assez élevé; on l'estime à 13 023, et le loyer moyen de ce type d'unité était de 685 $ en octobre dernier. Les données recueillies par l'Enquête de 2010 indiquent que les appartements de une chambre se louaient en moyenne 531 $, les deux chambres 643 $ et les trois chambres 786 $. On trouvera les résultats détaillés de l'Enquête sur le marché locatif secondaire dans les tableaux 5.1 et 5.2.

Le rythme de l'accession à la propriété est demeuré lent

Comme le marché de l'habitation de la RMR est demeuré assez dynamique, comparativement aux années antérieures, les prix ont poursuivi leur ascension cette année. De janvier à septembre 2010, les ventes MLS® ont été un peu plus nombreuses que durant la période correspondante couverte par l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2009, et le prix MLS® moyen a continué d'enregistrer une progression à deux chiffres. Aussi le nombre d'habitations existantes moins chères offertes aux locataires désireux d'acheter a diminué. La construction résidentielle demeurant stable, les logements neufs, plus coûteux, constituent une solution de rechange, mais, dans bien des cas, leurs prix ne sont pas à la portée ou excèdent la zone de confort des accédants à la propriété et autres

Figure 3



MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

ménages locataires. Fin septembre, le prix moyen des maisons individuelles neuves atteignait 324 944 $ alors qu'il était de 276 019 $ douze mois auparavant. Bref, le passage de l'état de locataire à celui de propriétaire est resté difficile en 2010 dans la RMR de St. John's.

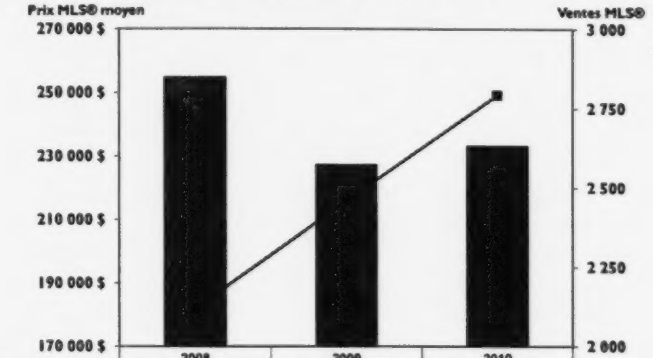
Cette année encore, deux facteurs démographiques ont continué de faire croître le bassin de locataires potentiels : l'exode persistant de la génération de l'écho-boom, qui quitte le domicile parental ou les collectivités rurales, et les immigrants qui viennent s'installer dans l'agglomération de St. John's pour y travailler ou s'y instruire. Ces deux facteurs sont demeurés le moteur de la demande de logements locatifs et ont contribué à garder le taux d'inoccupation bas et à faire monter les loyers moyens en 2010.

Les jeunes sont un segment clé de la demande locative

Certains locataires restent à bail pendant longtemps et d'autres ne deviendront peut-être jamais propriétaires. Par ailleurs, louer un logement est une situation temporaire pour de nombreux étudiants et jeunes ménages. En ce qui concerne les étudiants, il leur faut d'ordinaire plusieurs années avant d'occuper un emploi rémunéré et de pouvoir envisager de devenir propriétaires. Quant aux jeunes qui ont un emploi rémunéré, beaucoup vivent une période de transition ou s'efforcent d'épargner ou d'améliorer leur cote de crédit et d'accroître leur revenu personnel jusqu'à ce qu'ils aient la possibilité d'assumer les coûts et les responsabilités supplémentaires liés à l'achat d'une habitation. Notons un autre facteur qui influe sur le marché locatif local, à savoir le fait que

Figure 4

Activité MLS®
Janvier à septembre, Est de T.-N.



	2008	2009	2010
Ventes MLS®	2 847	2 572	2 631
Prix moyen	181 903 $	215 890 $	249 185 $

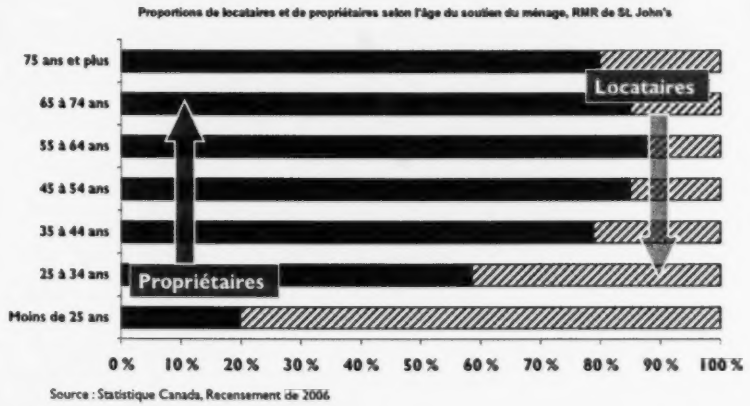
Source : ACI
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

des personnes qui avaient quitté la province pour aller travailler ailleurs au pays ou à l'étranger y reviennent parce qu'elles ont perdu leur emploi.

Traditionnellement, la diminution de la demande d'habitations locatives causée par l'accession à la propriété est compensée en grande partie par l'arrivée sur le marché des jeunes de 18 à 24 ans qui absorbent les logements devenus vacants. En moyenne, 80 % des jeunes ménages (c'est-à-dire ceux dont le principal soutien a moins de 25 ans) sont locataires. Année après année, ce segment de la population constitue le principal moteur de la demande de

Figure 5

Sur le plan démographique, les jeunes jouent un rôle déterminant dans le marché locatif



Source : Statistique Canada, Recensement de 2006

logements locatifs dans le marché de St. John's.

Grâce à son grand campus, à la variété de ses programmes d'études et à la faiblesse de ses frais de scolarité, l'Université Memorial ne cesse d'attirer des étudiants en provenance des autres provinces et de l'étranger. Les logements qu'elle met à leur disposition ne suffisant pas actuellement à la demande, celle-ci déborde sur les marchés locatifs primaire et secondaire du secteur privé. Cette tendance continuera d'aggraver encore la tension déjà forte qui règne sur le marché locatif local. Aussi estimons-nous que les jeunes constituent un facteur clé qui influe sur la situation présente du marché locatif de St. John's.

La conjoncture économique favorable influe sur le marché locatif

La conjoncture économique favorable que connaît la région de St. John's continue de soutenir la demande locative, si bien qu'en 2010, les loyers ont augmenté sensiblement et le taux d'inoccupation est resté bas. La production de pétrole en mer et une longue liste de gros projets d'investissement à l'échelle provinciale continuent de stimuler l'économie locale et de soutenir l'activité du marché de l'habitation.

L'activité économique a été soutenue par la hausse des exportations pétrolières et minérales, ainsi que par l'expansion de l'activité minière et du développement énergétique. Toutefois, à cause de la baisse naturelle de la production pétrolière en mer et de la grève qui perdure à la mine de Voisey's Bay, le PIB ne devrait connaître qu'un faible taux de croissance à un chiffre en 2010. De janvier à juillet 2010, la production pétrolière a été inférieure d'environ 4 % à celle de la même période en 2009. Il n'en demeure pas moins que, cette année, le pétrole interviendra encore pour 40 % dans le PIB et 30 % dans les recettes de l'État provincial.

Le marché du travail de St. John's a fait montre d'une grande vigueur grâce, surtout, à l'intensification de l'activité économique et à la croissance engendrée par le secteur pétrolier. L'emploi y a atteint des sommets sans précédent en 2010 et le chômage est demeuré faible, ce qui a contribué à la baisse du taux d'inoccupation et à l'augmentation des loyers. La tension du marché du travail continue de pousser à la hausse les traitements et les salaires hebdomadaires moyens, de sorte que les ménages locataires peuvent plus facilement payer leur loyer. Dans l'ensemble, le revenu des particuliers continue de croître à un taux annuel moyen d'environ 5 % et il devrait augmenter davantage en 2010. Les ventes au détail ont elles aussi poursuivi leur progression durant cette période. Ces facteurs économiques fondamentaux ont contribué à garder le marché locatif tendu en 2010.

Faibles taux de disponibilité

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre, le taux de disponibilité a été égal ou inférieur à 2,8 % pour toutes les tailles d'appartements au cours de l'année écoulée. Le taux global a un peu augmenté par rapport à 2009, passant de 1,2 à 1,4 %. Les pourcentages vont de 1,1 % (unités de une et de deux chambres) à 2,8 % (studios). Les appartements de trois chambres affichaient un taux de 2,2 %. Sont considérés comme disponibles les logements vacants ainsi que ceux dont les occupants ont donné un avis de déménagement mais pour lesquels aucun nouveau bail n'a été signé. Les taux de disponibilité donnent une idée un peu plus complète des tendances à court terme que suit l'offre de logements locatifs vacants.

Perspectives pour 2011

Le fait que le taux d'inoccupation est demeuré bas indique clairement que nombre de ménages locataires ont décidé de continuer à louer une habitation plutôt que d'en acheter une. La nouvelle réalité économique de la région de St. John's et la prospérité qu'elle connaît maintenant y sont également pour quelque chose. Les marchés du neuf et de la revente devraient se replier en 2011, mais l'effet de l'accession à la propriété sur le marché locatif restera moins marqué qu'au cours d'années antérieures. Les locataires continueront d'être peu nombreux à devenir propriétaires, car on s'attend à ce que le prix des habitations demeure stable. Le loyer moyen des appartements de deux chambres se trouvant actuellement à un sommet sans précédent, la hausse des investissements dans le logement locatif accroîtra probablement un peu l'offre l'an prochain. On prévoit donc que le taux d'inoccupation augmentera légèrement en 2011 pour s'établir à 1,3 %. Quant au loyer moyen des appartements de deux chambres, il devrait monter à 775 $ l'an prochain.

BAISSE DU TAUX D'INOCCUPATION AU CANADA EN OCTOBRE 2010

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct.09	oct.10
Abbotsford	6,1	6,5
Barrie	3,8	3,4
Brantford	3,3	3,7
Calgary	5,3	3,6
Edmonton	4,5	4,2
Gatineau	2,2	2,5
Grand Sudbury	2,9	3,0
Guelph	4,1	3,4
Halifax	2,9	2,6
Hamilton	4,0	3,7
Kelowna	3,0	3,5
Kingston	1,3	1,0
Kitchener	3,3	2,6
London	5,0	5,0
Moncton	3,8	4,2
Montréal	2,5	2,7
Oshawa	4,2	3,0
Ottawa	1,5	1,6
Peterborough	6,0	4,1
Québec	0,6	1,0
Regina	0,6	1,0
Saguenay	1,5	1,8
Saint John	3,6	5,1
Saskatoon	1,9	2,6
Sherbrooke	3,9	4,6
St. Catharines-Niagara	4,4	4,4
St. John's	0,9	1,1
Thunder Bay	2,3	2,2
Toronto	3,1	2,1
Trois-Rivières	2,7	3,9
Vancouver	2,1	1,9
Victoria	1,4	1,5
Windsor	13,0	10,9
Winnipeg	1,1	0,8
Tous les centres	**2,8**	**2,6**

Dans les 35 grands centres urbains du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a diminué en octobre 2010 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,8 à 2,6 %.

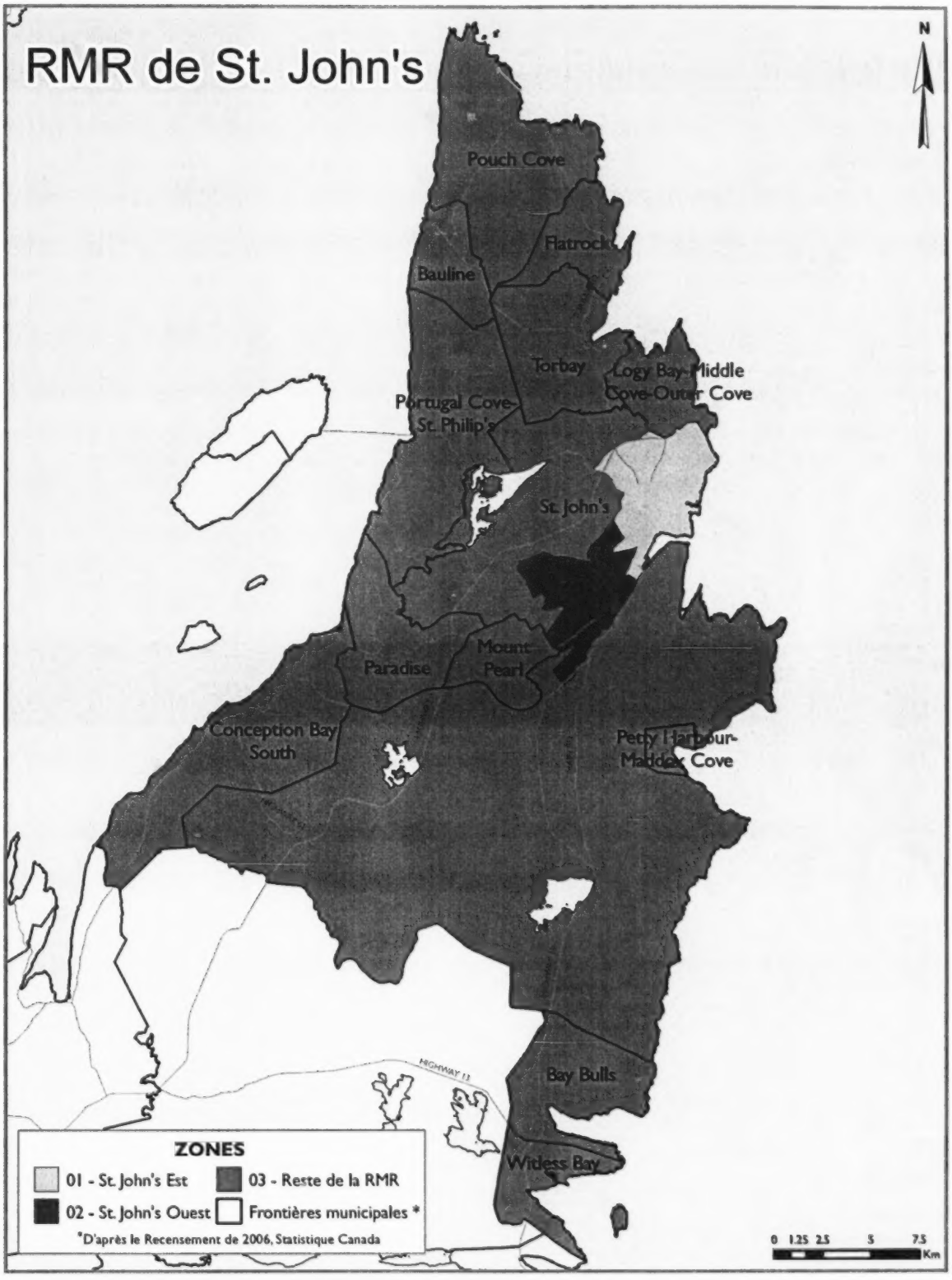
L'immigration continue d'être un moteur important de la croissance de la demande sur le marché locatif, car les nouveaux immigrants ont tendance à louer un logement avant d'en acquérir un. De plus, l'amélioration de la conjoncture économique a probablement stimulé la demande de logements locatifs et pesé sur les taux d'inoccupation. L'effet de ces facteurs a toutefois été atténué par le repli du niveau de l'emploi chez les jeunes, qui a sans doute fait diminuer la formation de ménages chez les jeunes adultes (moins de 24 ans), parmi lesquels on trouve une majorité de locataires.

Dans les immeubles neufs et existants confondus, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres au Canada se chiffrait à 860 $ en 2010, alors qu'il était de 836 $ en 2009. Les plus élevés, à l'échelle des régions métropolitaines de recensement (RMR), ont été enregistrés à Vancouver (1 195 $), Toronto (1 123 $), Calgary (1 069 $), Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 048 $), Victoria (1 024 $) et Edmonton (1 015 $), seuls grands centres où le loyer mensuel moyen atteignait ou dépassait 1 000 $. Les loyers moyens les plus bas dans la catégorie des appartements de deux chambres ont été observés à Trois-Rivières (533 $), Saguenay (535 $) et Sherbrooke (566 $).

À l'échelle des provinces, c'est en Alberta (1 036 $), en Colombie-Britannique (1 019 $) et en Ontario (980 $) que les logements se louaient le plus cher en moyenne, et au Québec (666 $), à Terre-Neuve-et-Labrador et au Nouveau-Brunswick (668 $) qu'ils étaient les plus abordables.

Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru de 2,4 % d'octobre 2009 à octobre 2010, soit à un rythme semblable à celui relevé d'octobre 2008 à octobre 2009 (2,3 %). Les plus fortes majorations ont été enregistrées à St. John's (8,9 %), Regina (6,3 %) et Winnipeg (4,5 %); elles sont le reflet du resserrement de la conjoncture du marché locatif dans ces RMR. À l'opposé, on constate une baisse du loyer moyen dans les immeubles existants à Calgary (2,7 %) et à Windsor (0,4 %).

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2010 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Calgary, Edmonton, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver et Victoria. Dans six de ces dix centres, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer était de 2,0 % ou moins. Les plus bas taux ont été observés à Saskatoon (0,9 %), Regina (1,4 %) et Victoria (1,6 %) et les plus hauts, à Edmonton (5,2 %), Calgary (5,2 %) et Montréal (4,2 %). C'est à Vancouver (1 610 $), Toronto (1 590 $), Calgary (1 385 $) et Ottawa-Gatineau (partie ontarienne, 1 212 $) que les appartements en copropriété se louaient le plus cher en moyenne. Les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude.


RMR de St. John's
N
Pouch Cove
Flatrock
Bauline
Torbay
Logy Bay-Middle Cove-Outer Cove
Portugal Cove-St. Philip's
St. John's
Paradise
Mount Pearl
Conception Bay South
Petty Harbour-Maddox Cove
Bay Bulls
Witless Bay
HIGHWAY 11
ZONES
01 - St. John's Est
02 - St. John's Ouest
03 - Reste de la RMR
Frontières municipales *
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
0 1.25 2.5 5 7.5
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE ST. JOHN'S	
Zone 1	La zone **St. John's Est** correspond à la portion Est de la ville de St. John's. Son périmètre est délimité comme suit : depuis la rue Sudbury au sud sur l'avenue Bennett jusqu'au chemin Freshwater au nord; vers le nord-ouest sur l'avenue Empire jusqu'à la rue Prince Philip; vers l'est jusqu'au chemin Portugal Cove; vers le nord sur Portugal Cove jusqu'à Major's Path; vers l'est sur Major's Path jusqu'au chemin Torbay; vers le nord sur Torbay jusqu'à la rue Stavanger; vers l'est sur Stavanger, qui devient Snow's Lane, jusqu'au chemin Logy Bay. La zone comprend tous les secteurs du centre-ville de St. John's, notamment Pleasantville, Quidi Vidi et Outer Battery.
Zone 2	La zone **St. John's Ouest** correspond à la portion Ouest de la ville de St. John's. Son périmètre est délimité comme suit : depuis l'angle de la rue Prince Philip et du chemin Allandale, vers l'ouest sur Prince Philip jusqu'au chemin Thorburn, vers le nord sur Thorburn jusqu'à la route Outer Ring; vers le sud sur l'avenue Bonaventure jusqu'à l'avenue Elizabeth, vers l'ouest jusqu'à l'angle des chemins Blackmarsh et Topsail; au sud-ouest par le chemin Brookfield à l'angle du chemin Pearltown. Comprend également les deux côtés du chemin Kenmount jusqu'à l'angle de l'avenue Mount Carson.
Zones 1-2	**Ville de St. John's**
Zone 3	Le **reste de la région métropolitaine de recensement (RMR)** comprend la ville de Mount Pearl, les municipalités de Paradise, Conception Bay South, Logy Bay-Middle Cove-Outer Cove, Bauline, Bay Bulls, Flatrock, Petty Harbour-Maddox Cove, Pouch Cove, Torbay, Portugal Cove-St. Philips et Witless Bay. Elle comprend également la portion restante de la ville de St. John's communément appelée Goulds.
Zones 1-3	**RMR de St. John's**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIVE

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locative

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - St. John's Est	2,1 b	3,1 c	0,8 a	0,8 a	0,8 a	1,0 a	0,0 c	1,7 c	0,9 a	1,2 a
Zone 2 - St. John's Ouest	0,8 a	1,9 c	1,2 a	0,9 a	0,9 a	0,8 a	1,0 a	0,9 d	1,0 a	0,9 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	1,5 a	2,6 b	1,0 a	0,8 a	0,8 a	0,9 a	0,5 a	1,3 a	0,9 a	1,1 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	0,0 c	0,7 a	0,8 a	0,7 a	0,0 d	5,6 d	0,3 a	1,5 b
St. John's (RMR)	1,5 a	2,5 b	0,8 a	0,8 a	0,8 a	0,9 a	0,4 a	2,2 c	0,9 a	1,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - St. John's Est	537 b	548 a	614 a	675 a	694 a	742 a	779 a	815 a	658 a	705 a
Zone 2 - St. John's Ouest	553 a	598 a	584 a	639 a	681 a	729 a	721 a	786 b	647 a	698 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	543 a	566 a	600 a	659 a	687 a	736 a	752 a	804 a	653 a	701 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	539 a	598 a	579 a	609 a	567 a	624 a	561 a	606 a
St. John's (RMR)	541 a	565 a	592 a	649 a	677 a	725 a	713 a	761 a	643 a	691 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2010 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - St. John's Est	6 c	194	4 a	523	8 a	798	2 c	119	20 a	1 635
Zone 2 - St. John's Ouest	3 c	157	4 a	432	6 a	798	1 d	110	14 a	1 497
Ville de St. John's (zones 1-2)	**9 b**	**351**	**8 a**	**955**	**14 a**	**1 596**	**3 a**	**230**	**34 a**	**3 132**
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	1 a	149	1 a	141	3 d	60	5 b	354
St. John's (RMR)	**9 b**	**354**	**9 a**	**1 104**	**15 a**	**1 738**	**6 c**	**290**	**39 a**	**3 486**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de St. John's

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - St. John's Est	2,1 b	3,1 c	1,1 a	1,0 a	1,5 a	1,1 a	0,0 c	1,7 c	1,4 a	1,4 a
Zone 2 - St. John's Ouest	1,4 a	2,6 c	1,6 a	1,2 a	1,1 a	1,1 a	2,0 c	0,9 d	1,3 a	1,3 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	**1,8 b**	**2,8 b**	**1,4 a**	**1,1 a**	**1,3 a**	**1,1 a**	**0,9 a**	**1,3 a**	**1,4 a**	**1,3 a**
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	0,0 c	1,3 a	0,8 a	0,7 a	0,0 d	5,6 c	0,3 a	1,8 b
St. John's (RMR)	**1,8 b**	**2,8 b**	**1,2 a**	**1,1 a**	**1,3 a**	**1,1 a**	**0,7 a**	**2,2 c**	**1,2 a**	**1,4 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de St. John's

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10	oct.08 à oct.09	oct.09 à oct.10
Zone 1 - St. John's Est	6,1 c	7,4 b	6,4 b	6,4 a	5,0 a	10,2 d	8,2 b	6,5 a	5,8 a	8,5 b
Zone 2 - St. John's Ouest	7,0 a	7,0 a	5,1 a	10,0 a	5,0 a	7,4 a	5,4 d	5,7 c	5,6 a	8,3 a
Ville de St. John's (zones 1-2)	6,5 b	7,2 a	5,7 a	8,3 a	5,0 a	8,8 b	6,6 b	6,1 b	5,7 a	8,4 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	5,0 b	12,8 a	4,0 b	9,5 a	++	8,5 b	3,8 b	10,2 a
St. John's (RMR)	6,2 b	8,5 a	5,7 a	8,6 a	4,9 a	8,9 a	5,4 b	6,6 a	5,5 a	8,6 a

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de St. John's

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
St. John's (RMR)										
Avant 1940	0,0 c	0,0 d	1,1 a	0,7 b	2,2 b	2,0 b	0,0 d	1,5 d	1,5 a	1,3 a
1940 à 1959	**	**	0,0 b	2,5 c	1,4 a	0,0 c	0,0 d	**	0,8 a	1,5 c
1960 à 1974	3,7 b	3,6 c	1,4 a	0,4 a	0,4 a	1,1 a	0,0 c	2,1 c	1,4 a	1,4 a
1975 à 1989	0,0 b	2,4 a	0,4 a	0,9 a	0,2 a	0,3 a	0,0 b	1,5 a	0,2 a	0,8 a
1990 ou après	**	**	2,5 c	0,0 c	0,9 a	0,0 c	0,0 a	0,0 a	1,2 a	0,0 b
Tous les immeubles	1,5 a	2,5 b	0,8 a	0,8 a	0,8 a	0,9 a	0,4 a	2,2 c	0,9 a	1,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de St. John's

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
St. John's (RMR)										
Avant 1940	559 b	568 d	574 a	682 b	691 a	723 a	773 a	842 b	654 a	712 a
1940 à 1959	434 c	**	616 a	662 b	695 a	714 a	745 c	712 b	665 a	691 a
1960 à 1974	536 a	577 a	638 a	676 a	614 a	674 a	562 a	631 a	597 a	650 a
1975 à 1989	559 b	559 a	583 a	626 a	665 a	727 a	711 a	751 a	639 a	685 a
1990 ou après	**	**	528 a	559 a	865 c	854 a	780 a	907 a	772 b	764 a
Tous les immeubles	541 a	565 a	592 a	649 a	677 a	725 a	713 a	761 a	643 a	691 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. John's

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
St. John's (RMR)										
3 à 5 unités	**	0,0 d	1,5 c	0,7 b	3,7 d	1,1 d	0,0 c	**	2,3 b	1,1 a
6 à 19 unités	**	0,0 a	0,0 b	0,8 a	0,0 b	1,8 c	1,0 a	3,0 a	0,3 a	1,7 b
20 à 49 unités	0,0 a	0,0 a	0,0 a	1,2 a	0,5 a	0,7 a	0,0 a	2,6 a	0,4 a	0,9 a
50 à 99 unités	1,7 a	3,8 a	0,6 a	1,9 a	0,0 a	0,7 a	0,0 a	0,0 a	0,6 a	1,7 a
100 unités et +	0,0 a	0,0 a	1,0 a	0,3 a	0,7 a	0,7 a	**	**	0,9 a	0,3 a
Tous les immeubles	1,5 a	2,5 b	0,8 a	0,8 a	0,8 a	0,9 a	0,4 a	2,2 c	0,9 a	1,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de St. John's

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
St. John's (RMR)										
3 à 5 unités	474 a	505 b	526 a	632 b	693 b	682 b	733 b	757 b	614 a	658 a
6 à 19 unités	**	531 a	585 a	586 a	636 a	669 a	688 a	769 a	639 a	666 a
20 à 49 unités	519 a	566 a	592 a	633 a	666 a	720 a	726 a	769 a	654 a	704 a
50 à 99 unités	553 b	579 a	674 a	716 a	689 a	769 a	**	**	654 a	713 a
100 unités et +	530 a	572 a	612 a	668 a	720 a	772 a	**	a.l.e.	644 a	694 a
Tous les immeubles	541 a	565 a	592 a	649 a	677 a	725 a	713 a	761 a	643 a	691 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de St. John's

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
Zone 1 - St. John's Est	1,7 c	0,9 a	0,0 c	0,9 a	0,2 a	1,6 a	1,5 a	1,8 a	**	**
Zone 2 - St. John's Ouest	4,5 d	0,0 c	1,0 a	4,0 a	0,6 a	0,0 a	0,0 a	1,7 a	**	**
Ville de St. John's (zones 1-2)	2,5 b	0,7 a	0,3 a	1,9 b	0,4 a	0,9 a	0,6 a	1,7 a	1,0 a	0,4 a
Zone 3 - Reste de la RMR	**	**	**	1,2 a	**	a.l.u.	**	**	**	**
St. John's (RMR)	2,3 b	1,1 a	0,3 a	1,7 b	0,4 a	0,9 a	0,6 a	1,7 a	0,9 a	0,3 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de St. John's

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
St. John's (RMR)										
Moins de 400 $	**	**	0,0 c	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	0,0 b	**
400 à 499 $	0,0 c	1,7 a	0,0 c	0,0 c	0,0 c	0,0 d	**	**	0,0 b	0,5 a
500 à 599 $	4,5 d	3,4 c	0,4 a	0,0 b	1,6 c	**	0,0 c	3,2 d	1,4 a	1,9 c
600 à 699 $	**	**	1,2 a	1,0 a	0,1 a	0,6 a	0,0 d	**	0,3 a	1,0 a
700 à 799 $	**	**	2,8 a	1,6 b	0,4 a	0,8 a	0,0 c	1,8 c	0,8 a	1,3 a
800 $ et +	**	**	2,2 c	3,0 d	4,8 d	1,5 a	0,0 b	1,9 c	3,0 d	1,9 b
Toutes les fourchettes	1,5 a	2,5 b	0,8 a	0,8 a	0,8 a	0,9 a	0,4 a	2,2 c	0,9 a	1,1 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de St. John's - octobre 2010

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10	oct.09	oct.10
St. John's (RMR)										
Logements individuels	a.l.e.	a.l.e.	461 c	475 c	577 c	733 c	888 c	894 b	781 b	806 b
Jumelés, logements en rangée et duplex	a.l.e.	**	574 b	**	540 c	604 c	616 d	657 c	580 c	636 c
Autres (logements accessoires, surtout)	a.l.e.	a.l.e.	549 d	535 c	569 b	614 b	785 c	856 d	595 b	631 b
Tous les types de logement	a.l.e.	**	536 c	531 c	564 b	643 b	777 b	786 b	653 b	685 a

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement RMR de St. John's - octobre 2010

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.09	oct.10
St. John's (RMR)		
Logements individuels	4 238 a	3 897 a
Jumelés, logements en rangée et duplex	4 004 b	3 920 b
Autres (logements accessoires, surtout)	4 655 a	5 206 b
Tous les types de logement	12 896 a	13 023 a

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées en octobre l'an dernier et en octobre cette année. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les logements disponibles et les logements inoccupés pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être dans le cas de certains calculs touchant les loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 et 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions depuis 2006.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et **téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!**

64457_2010_A01